



Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement Hauts-de-France  
Séance plénière du 6 mars 2026

## Aides à la construction et à la rénovation énergétique du parc HLM : bilan 2025

### I. FNAP – Offre nouvelle

#### 1) Synthèse quantitative des subventions au logement locatif social en 2025

Pour l'année 2025, les moyens financiers et l'objectif assignés à la région Hauts-de-France pour la production de logements sociaux portaient en programmation initiale du FNAP sur **24 M€ d'autorisations d'engagements pour 7 090 logements**, soit une nouvelle diminution de 11 % du nombre de logements (homogène sur l'ensemble des produits du LLS) et de 9 % de la dotation budgétaire par rapport à 2024.

Les objectifs étaient ainsi répartis :

- 2 198 PLAI
- 2 765 PLUS
- 2 127 PLS

Comme en 2024, le CRHH plénier du 11 mars 2025 a validé l'affichage d'une **ambition de production régionale** cohérente avec les niveaux de production constatés les années antérieures, et supérieure aux objectifs du FNAP pour les PLUS et les PLS. **8 990 logements** ont ainsi été répartis :

- 2 198 PLAI (identique à l'objectif FNAP)
- 3 885 PLUS (+ 40,5 % par rapport à l'objectif FNAP)
- 2 907 PLS (+ 36,7 % par rapport à l'objectif FNAP)

Les perspectives ont été actualisées lors du bureau du CRHH du 20 novembre 2025, à hauteur de **10 359 logements** ainsi répartis :

- 1 887 PLAI
- 3 879 PLUS
- 4 593 PLS.

La dotation offre nouvelle issue des décisions de redéploiement du FNAP a quant à elle été maintenue à **24 M€**.

Au terme de l'exercice de programmation, le volume de logements locatifs sociaux agréés atteint **9 524 logements**, soit une hausse de **34 %** par rapport à 2024 (7 129 logements agréés). Ce volume représente un taux d'atteinte de **134 %** de l'objectif national et de **106 %** de l'ambition affichée lors du CRHH plénier.

Produit	2025			2024			Evolution 2024-2025 (en volume)
	Obj. CRHH plénier	Nb de logts	%	Obj. CRHH plénier	Nb de logts	%	
PLAI	2 198	1 843	84 %	2 470	1 664	67 %	+11 %
PLUS	3 885	3 667	94 %	3 698	2 683	73 %	+37 %
PLS	2 907	4 014	138 %	3 067	2 782	91 %	+44 %
<b>TOTAL HDF</b>	<b>8 990</b>	<b>9 524</b>	<b>106 %</b>	<b>9 235</b>	<b>7 129</b>	<b>77 %</b>	<b>+34 %</b>

Le volume de chaque produit augmente en proportions différentes : **+11 %** pour les **PLAI**, **+ 37 %** pour les **PLUS** et **+ 44 %** pour les **PLS**.

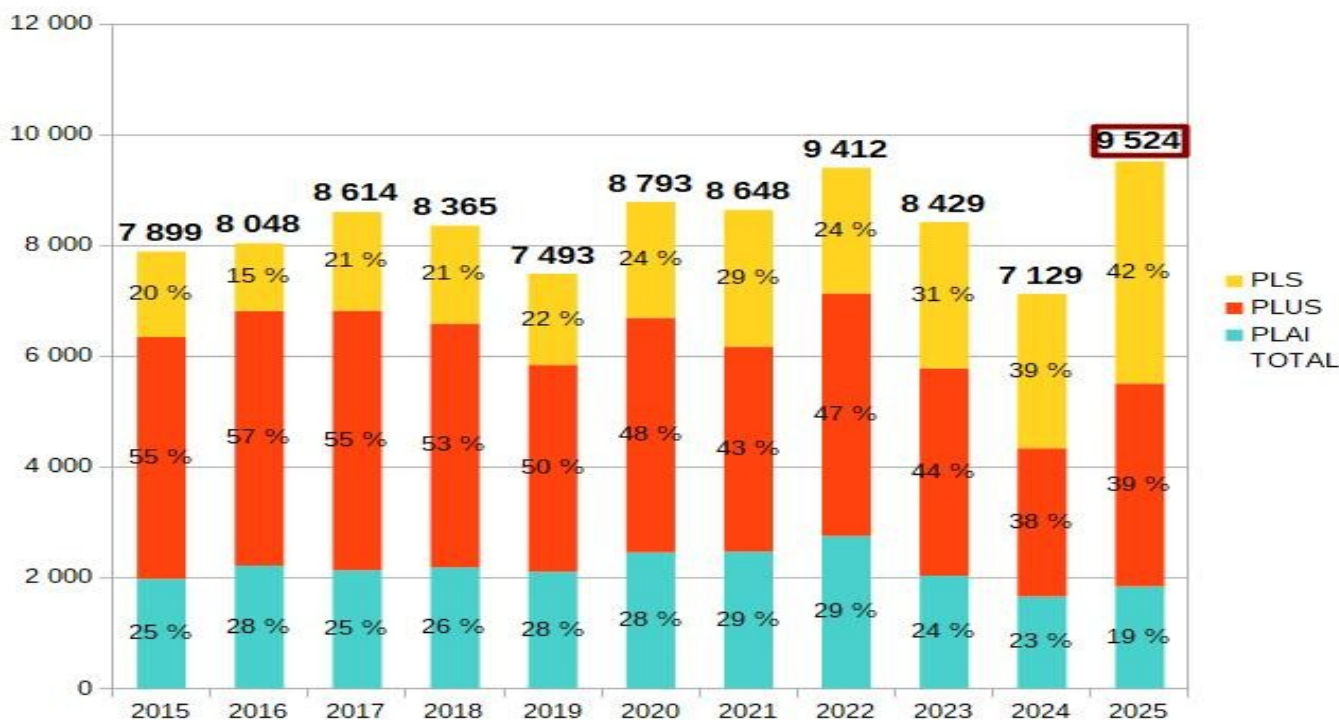
Par ailleurs, **1 881 LLS supplémentaires** (dont 1 166 PLAI et 715 PLUS) ont été financés dans le cadre de la reconstitution de l'offre ANRU en 2025, contre 1 424 en 2024 et 676 en 2023. Ce **quasi-triplement de la reconstitution de l'offre ANRU** constaté en deux ans confirme la priorité donnée en région Hauts-de-France au rattrapage du retard accumulé lors des années précédentes sur ce dispositif.

La somme de l'offre nouvelle et de la reconstitution de l'offre atteint donc 11 405 logements en 2025 (9 524 + 1 881) contre 8 553 logements en 2024 (7 129 + 1 424), soit une hausse de 33 %.

## 2) Comparaison pluriannuelle du financement de l'offre nouvelle en région

L'année 2025 voit le nombre d'agréments LLS atteindre son niveau le plus important des dix dernières années.

Evolution de la production LLS en région Hauts-de-France - Période 2015-2025



La répartition entre les types de financement des logements locatifs sociaux évolue chaque année.

Sur la période, la part des PLAI oscille entre 29 % et seulement 19 % en 2025 tandis que celle des PLUS varie de 57 % à 38 % en 2024.

Cette diminution de la part des PLAI et des PLUS, qui s'accroît depuis 2023, s'explique en partie par les transferts constatés d'opérations des circuits du FNAP vers ceux de l'ANRU. Ces évolutions majeures dans l'orientation des programmations confirment **la priorité donnée à la reconstitution de l'offre ANRU sur le FNAP depuis 2024.**

A contrario, **la part des PLS a doublé** (de 20 % à 42 %) sur la même période

La tendance pluriannuelle à l'augmentation du taux de PLS dépend de plusieurs facteurs :

- augmentation de la production de **logements étudiants** financés en PLS (944 logements de ce type en 2025) ;
- **difficultés exprimées par les bailleurs à équilibrer certaines opérations**, nécessitant l'intégration de PLS ;
- son accentuation en 2025 est enfin principalement due à **l'effet rebond de l'accélération de la reconstitution de l'offre ANRU**, les maîtres d'ouvrage faisant appel au FNAP lorsque l'opération ANRU comporte une part de PLS (non financés en RO ANRU).

### 3) Nature de logements et type de bénéficiaires

Les logements ordinaires représentent 82 % de la production de logements en 2025. Les logements foyers (résidences sociales, résidences d'accueil, pensions de famille et autres logements foyers pour publics spécifiques) en représentent 8 %.

Par ailleurs, **944 logements ont été financés en résidences universitaires** en PLS (publics étudiants), soit 10 % de la production.

#### Décomposition par nature des logements financés en 2025

	nb	part
<i>Logements ordinaires</i>	7 837	82 %
<i>PF/RS/RA (PLAI)</i>	363	4 %
<i>Autres résidences sociales (PLUS)</i>	63	1 %
<i>Autres logements foyers (PLS)</i>	317	3 %
<i>Résidences universitaires (PLS)</i>	944	10 %
Total LLS	9 524	100 %

**Enfin, 180 logements (dont 109 logements ordinaires et 73 en résidence sociale)** ont bénéficié d'une subvention complémentaire au titre du **PLAI adapté** pour 2,37 M€, contre 170 en 2024. L'objectif 2025 était de 226 logements en PLAI-adapté.

Les ménages représentent 76 % des publics bénéficiaires. Les jeunes en représentent 12 % et les personnes âgées 8 %. Les structures visant un public mixte (personnes âgées / handicapées ou mixte intergénérationnel) représentent 3 % de la production. Aucun logement n'a été financé au titre du Produit Spécifique Hébergement en 2025.

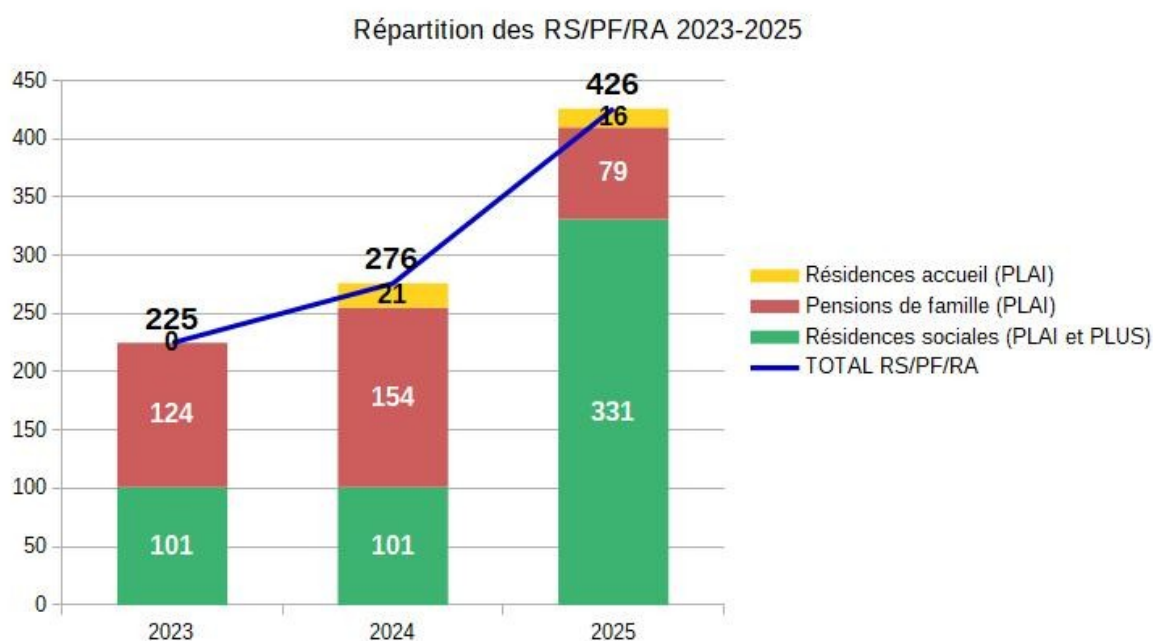
#### Décomposition par type de bénéficiaire des logements financés en 2025

	nb	part
<i>Ménages</i>	7 228	76 %
<i>Jeunes</i>	1 185	12 %
<i>Personnes âgées</i>	801	8 %
<i>Mixte Jeunes / Personnes âgées</i>	215	2 %
<i>Personnes handicapées</i>	1	0 %
<i>Mixte personnes âgées / handicapées</i>	94	1 %
<i>Hébergement</i>	0	0 %
Total LLS	9 524	100 %

#### 4) Soutien majoré aux opérations de pensions de famille et de résidences sociales

Dès 2024, et pour soutenir la mise en œuvre du plan national « Logement d'abord 2 », la région Hauts-de-France a majoré le soutien aux résidences sociales, pensions de famille et résidences accueil en mettant en place un bonus régional de 6 500 €, soit le double du bonus national.

Afin de poursuivre le soutien au développement de ces produits dont la région Hauts-de-France est sous-équipée, le CRHH du 11 mars 2025 a validé une nouvelle augmentation de ce bonus, porté à **7 500 €** au lieu de 3 245 € préconisé par le CA du FNAP (objectif régional de 479 logements). **L'enveloppe de 2,2 M€** ainsi mobilisée a permis de **bonifier le financement de 294 PLAI** dont 199 en résidences sociales, 79 en pensions de famille et 16 en résidence accueil. S'y ajoutent 69 PLAI et 63 PLUS non bénéficiaires du bonus, soit un total de **426 logements en pension de famille et résidences sociales**, contre 276 en 2024 soit une hausse de 54 %.



#### 5) Acquisition-Amélioration

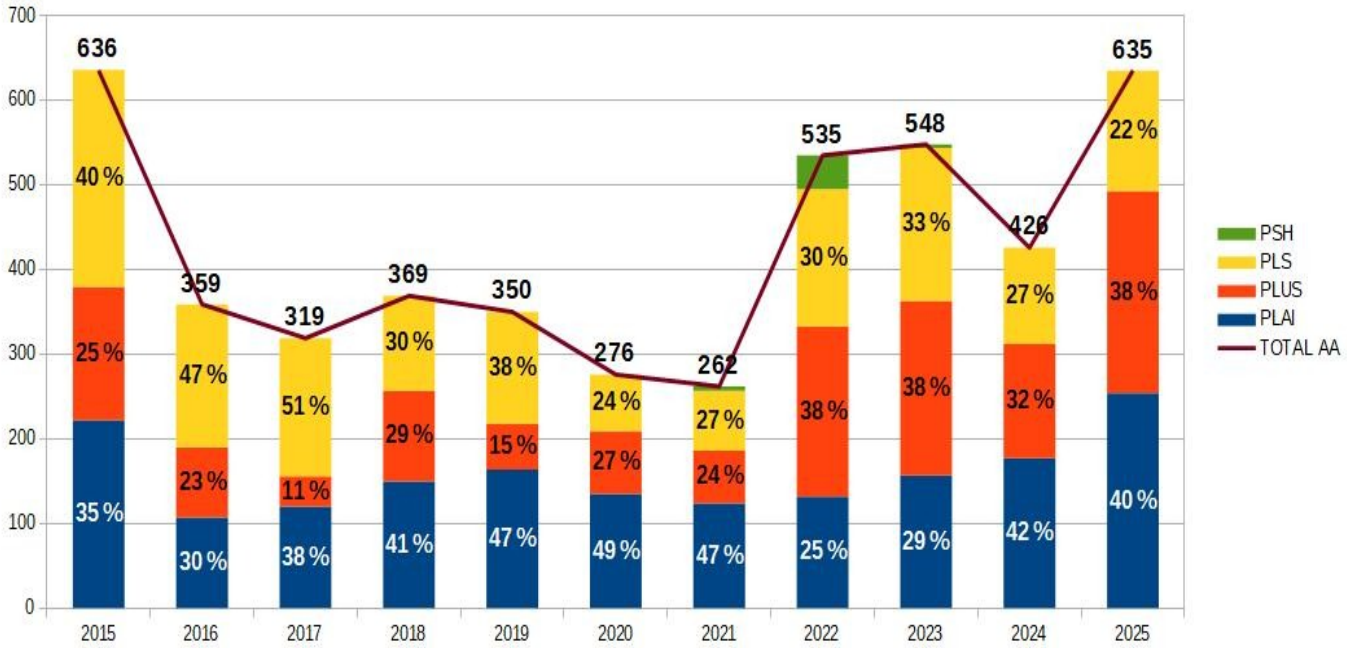
En 2025, la région Hauts-de-France a poursuivi sa politique de **soutien majoré aux logements PLAI et PLUS produits par acquisition et amélioration** de logements existants selon les critères suivants :

- poursuite, pour la 3<sup>e</sup> année consécutive, de l'**application du « super bonus AA » de 16 000 € pour les logements financés en PLAI ou en PLUS** ;
- évolution du « méga bonus AA » vers un **soutien spécifiquement dévolu à la transformation de bureaux en logements locatifs sociaux**, conformément à la décision du conseil d'administration du FNAP du 12 décembre 2024, et matérialisé par l'octroi d'un **soutien financier de 20 000 € par logement PLAI ou PLUS**.

**635 logements ont ainsi été produits en acquisition amélioration en 2025** contre 426 en 2024, soit une **hausse de 49 %**. Parmi ceux-ci, **413 PLAI et PLUS** ont bénéficié d'un bonus cumulable avec la subvention de droit commun, dans des proportions relativement équilibrées (56 % de superbonus pour 231 logements et 44 % de mégabonus pour 182 logements).

Les opérations de transformation de bureaux en logements bénéficiant du mégabonus comptent en moyenne 14 logements.

Evolution des logements construits en acquisition-amélioration - Période 2015-2025



En matière budgétaire, l'enveloppe dédiée au financement de ces bonus est constituée par la mobilisation d'une réserve régionale sur la dotation « offre nouvelle » et dépend donc de la dotation allouée chaque année par le FNAP. En 2025, le dispositif a ainsi été financé par la mobilisation d'une réserve régionale de **7,3 M€**. **Les moyens financiers mobilisés pour le financement des acquisitions-améliorations continuent à progresser fortement, passant de 5 % de la dotation « offre nouvelle » en 2021 à 30 % en 2025.** Les logements bénéficiaires de ce dispositif représentent quant à eux 4 % à 7 % des PLAII et PLUS agréés chaque année. Cette hausse n'étant pas soutenable, un ajustement du dispositif est à envisager.

Evolution des financements en AA - Période 2021-2025



## 6) Typologie des logements agréés

Le conseil d'administration du FNAP a donné comme objectif d'orienter 50 % de la programmation vers des petites typologies (T1 et T2). Pour 2025, la proportion de T1 et T2 parmi les logements agréés est de 48 %.

## II. FNAP - Autres lignes budgétaires

### 1) Démolitions

La mise en place, pour la septième année consécutive, de l'appel à projets régional permet de financer des opérations de démolition de logements sociaux vétustes dans les territoires où la demande est faible. Une enveloppe spécifique de **1 081 418 €** a ainsi permis le financement de **246 démolitions**, à hauteur de 4 105 € ou 4 926 € par logement démolit.

En effet, le jury régional a renouvelé en 2025 son attention particulière portée aux potentialités de développement de l'économie circulaire sur les territoires, en identifiant les bonnes pratiques de la profession en termes de prévention et de gestion des déchets. L'enveloppe disponible a ainsi permis la mise en place à titre expérimental d'un **bonus « qualité environnementale de la démolition » majorant de 20 % le montant de la subvention**, pour cinq opérations témoignant d'un caractère volontariste en termes de valorisation des matériaux de démolition/déconstruction et représentant 94 logements.

### 2) MOUS

Une enveloppe spécifique de **237 535 €** a permis le financement de deux programmes d'actions d'accompagnement au logement de personnes défavorisées par le biais de missions de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS).

## III. Fonds pour la Rénovation Énergétique du Parc Social (FREPS)

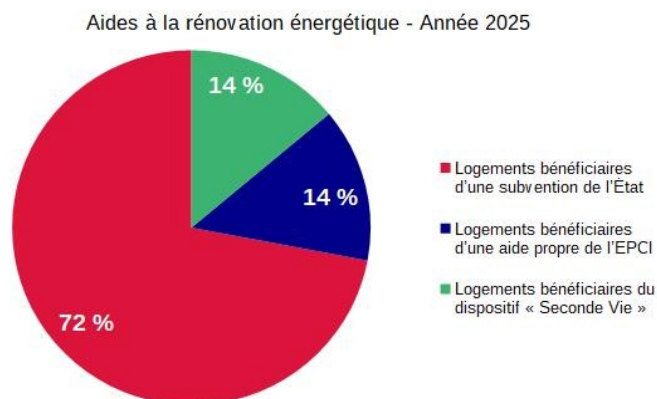
Afin d'accompagner les bailleurs sociaux dans la nécessaire adaptation de leur parc aux enjeux énergétiques et de décarbonation, un fonds dédié à la rénovation énergétique du parc social a été mis en place en 2024. Dans ce cadre, une enveloppe de 51,6 M€ a été allouée à la région Hauts-de-France. Le gel des crédits de l'État décidé par le Gouvernement à l'été 2024 a cependant conduit l'administration centrale à redéployer l'ensemble des autorisations d'engagement non consommées au 1<sup>er</sup> septembre 2024 vers d'autres programmes budgétaires. **6,9 M€** d'AE avaient tout de même été engagées en **2024**, permettant de financer la rénovation de **963 logements**.

Pour l'année 2025, une **dotation de 43 M€** a été remise à la disposition de la région Hauts-de-France. L'enveloppe a cette fois-ci fait l'objet d'une consommation quasi-intégrale : **42,9 M€** ont été engagés pour soutenir la rénovation de 5 212 logements. S'y ajoutent 1 016 logements financés par les seules aides propres de certains EPCI, soit un total de **6 228 logements bénéficiaires du dispositif sur l'année 2025**.

Enfin, la pérennisation réglementaire du dispositif « **Seconde vie** » a permis à **1 008 logements** éligibles de voir leurs droits d'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) reconduits pour une durée de 25 ans après des travaux d'amélioration particulièrement importants. Parmi ceux-ci, **52 logements** créés par division de grands logements avec maintien d'un loyer social ou très social ont pu bénéficier du **cumul du dispositif « Seconde vie » et d'une subvention directe de l'État**.

Au final, le SIAP recense pour l'année 2025 **7 236 logements soutenus au titre de la rénovation énergétique** du parc social, par le biais d'aides directes ou indirectes de l'État et des collectivités territoriales.

<b>Synthèse des aides à la rénovation énergétique – Année 2025</b>	
Logements bénéficiaires d'une subvention de l'État	5 212
Logements bénéficiaires d'une aide propre de l'EPCI	1 016
Logements bénéficiaires du dispositif « Seconde Vie »	1 008
<b>Ensemble des logements aidés sur l'année 2025</b>	<b>7 236</b>



Enfin, la réhabilitation de 615 logements a été financée en mobilisant 8,6 M€ de crédits issus de l'Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier.